



**WEG Römerstraße 11 in 77933 Lahr
27. ordentliche Eigentümerversammlung am 19.11.2024**

Anlässlich der Versammlung der Wohnungseigentümer am
Dienstag, den 19.11.2024 wird folgendes

PROTOKOLL

gefertigt:

Versammlungsort: Bürgerzentrum
Mauerweg 9
77933 Lahr

Versammlungsbeginn: 15:30 Uhr

Versammlungsende: 17:45 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Uwe Koch Mitarbeiter der
Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland

Protokollant: Herr Sebastian Uhlig Mitarbeiter der
Grand City Property Ltd., Zweigniederlassung Deutschland

Hausmeister: Herr Daniel Knoppek Geschäftsführer der Firma
Hausmeister Service Offenburg

Gast: Norbert Kuderer, Bauingenieur



Uwe Koch
Versammlungsleiter



Berg, Alexander
Wohnungseigentümer

TOP 1 Beschlussfähigkeit feststellen

Zur Versammlung wurde mit Schreiben vom 17.10.2024 eingeladen.

Die Eigentümer der insgesamt **209** Wohneinheiten waren zu Beginn der Versammlung um **15:30** Uhr mit **79.189 MEA** vertreten. Persönlich waren **9.604 MEA** von **100.000 MEA** und in Vollmacht waren **79.189 MEA** von **100.000 MEA** vertreten.

Die Versammlung war damit beschlussfähig.

Gemäß der Regelung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung resp. § 24 Abs. 5 WEG führte der Verwalter, vertreten durch Herrn Koch, den Vorsitz der Versammlung.

Der Eigentümer Herr Berg erklärt sich bereit das Protokoll im Anschluss/Nachgang der Versammlung zu unterschreiben.

Anschließend wurde um Protokollierung nachstehender Beschlüsse gebeten.

TOP 2 Bericht des Verwalters

- Klingelanlage wurde gemäß Beschluss 09/2022 erneuert
- Kostenerhöhung um 10% der Hausmeisterkosten ab 2025

- Bericht des Hausmeisters:
 - Erhöhte Verschmutzung durch Bewohner, es wird beräumt halbe Stunde später liegt wieder Verunreinigung im Objekt
 - Müllentsorgung über Fenster und Balkon
 - Vermehrtes Treffen von fremden Jugendlichen im Treppenhaus, es werden Wände beschmiert und Alkohol konsumiert
 - 29.10.24 fand eine Brandverhütungsschau statt, Protokoll liegt noch nicht vor
 - Brandschutztüren zum linken Aufzug und Richtung Treppenhaus werden mit Keilen aufgehalten, Hausmeister muss diese fast täglich entfernen

- Großwasserschaden Erläuterung den Stand der Dinge
 - o Schaden laut der Sanierungsfirma SAT abgeschlossen
 - o Vereinzelt treten noch kleiner Mängel auf, diese bitte an der Hausverwaltung oder dem Hausmeister melden

TOP 3.1 Beschluss über Nachschüsse zu der Jahresabrechnung/Einzelabrechnung 2023

Beschluss 06/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Einforderung von Nachschüssen gegenüber den betreffenden Eigentümern entsprechend der vorliegenden Einzelabrechnungen vom 01.11.2024 für das Jahr 2023. Die sich ergebenden Nachschüsse für das Wirtschaftsjahr 2023 sind von den betreffenden Eigentümern bis zum 18.12.2024 auf das bekannte Hausgeldkonto der Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen. Bei Bestehen eines SEPA-Mandates werden zum vorgenannten Zeitpunkt die Nachzahlungen per Lastschrift eingezogen.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	0	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

**TOP 3.2 Beschluss über die Anpassung von Vorschüssen zu der Jahresabrechnung/
Einzelabrechnung 2023**

Beschluss 07/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Anpassung von Vorschüssen für die betreffenden Eigentümer entsprechend den vorliegenden Einzelabrechnungen vom 01.11.2024 für das Jahr 2023.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	79.189,00	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 3.3 Beschluss über Auszahlung von Guthaben

Beschluss 08/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die sich für einzelne Wohnungseigentümer entsprechend den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 und der hiernach erfolgten Anpassung (Herabsenkung) der Vorschüsse ergebenden Guthaben bis zum 18.12.2024 an die betreffenden Eigentümer auszuzahlen. Dies gilt nicht für Eigentümer, welche das Wirtschaftsplansoll 2023 nicht vollständig erfüllt haben. Bei Bestehen eines SEPA-Mandates werden zum vorgenannten Zeitpunkt die Abrechnungsguthaben auf das bei der Verwaltung hinterlegte Konto des jeweiligen Eigentümers überwiesen. Zur Auszahlung von Guthaben ist die Bankverbindung rechtzeitig der WEG-Verwaltung mitzuteilen.

Ja:	79.189,00	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 4 Beschluss über die Entlastung der Verwaltung 2023

Beschluss 09/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft, erteilt dem Verwalter Entlastung für seine Tätigkeit im Jahr 2023.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	13.302	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	65.887	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 5 Beschluss über den bestehenden Verwaltervertrag nebst Anpassung der Verwaltervergütung ab dem 01.01.2025

Hinweis: Der Verwalter wird zu seinem bestehenden Verwaltervertrag einen Nachtrag mit der Bezeichnung "Anlage 3" zur Beschlussfassung stellen. Damit Sie die erweiterte Vertragsvereinbarung prüfen können, erhalten Sie diese mit der Einladung. Am Tag der Versammlung wurde eine geänderte Ausfertigung vorgelegt, worin der Passus zur Erhebung der Sondervergütung unter g) zum Vorteil der WEG gestrichen wurden ist.

Im Hinblick auf den aktuellen Markt- und die Personalsituation soll die Verwaltergebühr angehoben werden. Die Grand City Property Ltd. Zweigniederlassung Deutschland erhöht entsprechend die Verwaltergebühr von derzeit 17,00 € netto auf 20,50 € netto (nicht wie in Einladung 22 €) je Wohneinheit pro Monat ab dem 01.01.2025.

Beschluss 10/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Grand City Property Ltd. Zweigniederlassung Deutschland, Wittestraße 30, Haus F, 13509 Berlin mit dem vorliegenden Verwaltervertrag seit dem 01.01.2020 seine Gültigkeit behält und durch die Anlage 3 erweitert wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Verwaltervergütung ab dem 01.01.2025 auf 20,50 € je Wohneinheit pro Monat/netto steigt.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	77.767	/	100.000 MEA
Nein:	958	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	464	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 6 Beschluss über den Wechsel der Wohngebäudeversicherung ab dem 01.01.2025

Hinweis: Die Gebäudeversicherung Helvetia kündigt zum 31.12.2024 den Rahmenvertrag der Grand City Property Ltd. Aus vorbenanntem Grund mussten wir auf die Suche nach einem neuen Rahmenvertragspartner gehen. Zurzeit laufen noch alle wichtigen Vertragsverhandlungen, die in den kommenden Wochen zum Abschluss gebracht werden.

Damit die Wohnungseigentümergeinschaft auch ab dem 01.01.2025 gute Konditionen und Leistungen erhält bittet die Verwaltung um Zustimmung der Gemeinschaft, den derzeitigen Vertrag mit dem Makler MRH Trowe – Versicherungslösungen & Beratungskonzepte KG bei der Helvetia Versicherung zu beenden und zum 01.01.2025 einen Neuabschluss mit dem Maklerunternehmen Marsh GmbH, einem der führenden Industrieversicherungsmakler und Risikoberater weltweit, durchzuführen.

Es wird seitens des neuen Maklerunternehmens 3 Vergleichsangebote von verschiedenen Versicherungen geben, damit zum Schluss die Versicherung den Zuschlag erhält, die gleichbleibende Kondition mit ähnlichen Versicherungsleistungen bieten kann.

Der Beschluss wird so gefasst, dass die derzeitige Prämie nicht höher als 10 % steigt, ausgenommen ist hier der gleitende Neuwert, der ohnehin zum 01.01.2025 festgelegt wird. Anderenfalls wird ein Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit stattfinden.

Beschluss 11/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt zu, dass Aufgrund der ausgesprochenen Kündigung der Helvetia, der Maklervertrag mit der MRH Trowe – Versicherungslösungen & Beratungskonzepte. KG gekündigt wird und der Wechsel zu der Firma MARSH Marsh | weltweit führender Industrieversicherungsmakler und Risikoberater ab dem 01.01.2025 erfolgt.

Die jährliche Kondition und ähnlichen Leistungen müssen bei den Vertragsverhandlungen durch den Makler mit den jeweiligen Gebäudeversicherungsanbietern, stets im Vordergrund stehen. Es sind Vergleichsangebote durch den Makler einzuholen und dem Verwalter vorzulegen, sollte die neue Gebäudeversicherungsprämie um 10 % der aktuellen Prämie (ausgenommen ist hier der gleitende Neuwert, der ohnehin zum 01.01.2025 festgelegt wird) übersteigen, wird ein Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit stattfinden.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	79.189	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 7 Information/Diskussion über die Instandsetzung des gesamten Flachdaches

Es gelangte Wasser in die 16. und 17. Etage, es besteht ein baulicher Mangel und eine Instandsetzung des Flachdaches und allen Dachterrassen ist erforderlich. Bei der Begehung mit dem Gutachter Herr Kuderer und dem Dachdeckermeister Herr Zimmermann wurde vereinzelt die Dachfläche sowie die Dachterrassen geöffnet, hier wurde festgestellt, dass die Dachdämmung mit Wasser durchtränkt war. Nach dem Beschluss 01/2024 wurde der Bausachverständige Herr Ing. Kuderer beauftragt ein Gutachten und Leistungsverzeichnung zu erstellen (lt. Anlage). Nach diesem Leistungsverzeichnis wurden Dachdeckerfirmen zur Angebotsabgabe kontaktiert.

Die geschätzte Gesamtkosten für die Instandsetzung des Flachdaches inkl. Kran, Absturzsicherung, SiGeKo und Verwaltermehraufwand beläuft sich auf ca. 485.000,00€/netto.

Eine Beschlussfassung zur Maßnahme erfolgt über eine außerordentliche Eigentümerversammlung, wenn die Ausschreibung abgeschlossen und alle relevanten Angebote vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt die Instandsetzung des Daches und der Dachterrassen als Komplettmaßnahme an einen Dachdecker zu beauftragen. Die Finanzierung der Instandsetzung inklusive des Verwaltermehraufwandes kann voraussichtlich mit der Entnahme von 400.000,00 € über die Erhaltungsrücklage sowie die Bildung einer Sonderumlage in Höhe von 177.150,00 € erfolgen.

TOP 7.1 Information/Diskussion über die Instandsetzung der Dachterrassen.

Die Finanzierung der Instandsetzung der Dachterrassen der Wohnungen TE 205, TE 206 (2 Terrassen), TE 207, TE 208, TE209 inklusive des Verwaltermehraufwandes (Anlage 3) sollen gem. Teilungserklärung §7 Absatz 6 über eine Sonderumlage der betroffenen Wohnungen erfolgen.

In diesem Abschnitt ist geregelt, dass jeder Eigentümer, der zur alleinigen Benutzung der Dachterrassen berechtigt ist, die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der Terrassen zu tragen hat.

Geschätzte Gesamtkosten inkl. Kran, Absturzsicherung, SiGeKo und Verwaltermehraufwand ca. 235.000,00€/netto (ca. 40.000,00 €/netto je Terrasse - 6 Stk. vorhanden).

Die Sonderumlage für die Instandsetzung je Dachterrassen beträgt voraussichtlich 235.000,00 €

Eine Beschlussfassung zur Maßnahme erfolgt über eine außerordentlichen Eigentümerversammlung, wenn die Ausschreibung abgeschlossen und alle relevanten Angebote vorliegen.

Beschluss 12/2024

In Absprache mit der Verwaltung und der Wohnungseigentümergeinschaft wird Herr Knapp diesbezüglich einen dritten Rechtsanwaltes beauftragen zu einem maximalen Kostensatz von 5.000,00 €. kein Beschlussvorschlag

Beschluss wird in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung abgestimmt.

TOP 8 Beschluss über die Anschaffung von Balkonkraftwerken nach den Vorschriften der Wohnungseigentümergeinschaft

Beschluss 13/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt jedem Einzeleigentümer die Installation eines Balkonkraftwerkes mit max. 2 hochwertigen PV-Modulen und einer max. Anschlussleistung von 800 Watt. Die aktuellen gültigen Normen mit der Einhaltung eines Netzanlageschutzes des Wechselrichters (z.b.: nach der VDE AR N 4105) wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Die Art bzw. der Typ wird von der Wohnungseigentümergeinschaft vorgegeben.

Maße max. 1,73 m x 1,14 m und minimal 1,60 m x 0,80 m (ggfs. je nach Balkonart),
PV Module (monokristallines Modul, 25 Jahre Garantie, Glas-Folie)
Wechselrichter, Kabel, DTU und 2 Befestigungssätzen

-- PV-Module (monokristallines Modul, 25 Jahre Garantie, Glas-Folie)
-- 1 Satz Solarkabel 10m lang, mit Stecker
-- 1 Mini-Wechselrichter mit begrenzter Leistung und Konformitätserklärung
-- 1 Gerätekabel zur Steckdose
-- 1 WLAN-Übertragungseinheit mit Netzteil 2A
2. Die Installation erfolgt über ein Fachunternehmen bzw. Elektrofachfirma mit einer Nachweislichen Fachunternehmererklärung über die Ordnungsmäßigkeit der Installation. Die Module sind stabil zu befestigen: Gewicht und Windlast sind zu berücksichtigen. Bis zu einer Anbringungshöhe von 4 Metern, sind die Aufständereien zur Leistungssteigerung unbegrenzt erlaubt, bei einer Anbringung über 4 Meter (Oberkante des Modules), dürfen normale Module maximal um 10 Grad zur Senkrechten aufgeständert werden, sollte dies überschritten werden, muss eine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) verwendet werden.
3. Der Eigentümer installiert oder rüstet eine Außensteckdose auf dem Balkon von einem Fachunternehmen mit einer Fachunternehmererklärung nach.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich zur Überprüfung oder ggfs. Nachrüstung von einem Fachunternehmen mit einer Fachunternehmererklärung eines Überspannungsschutzes in der Unterverteilung seines Stromnetzes.
5. Der Eigentümer, haftet gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für alle, aus der Installation und dem Betrieb der Anlagen resultierenden, Beeinträchtigungen sowie für die Beschädigung des Gemeinschaftseigentums.
6. Zur Vermeidung einer möglicherweise eintretenden Verschattung in der jeweils unteren der Wohnung des Eigentümers befindlichen Wohnung, sind die Solarmodule ungeachtet einer etwa vorhandenen Neigungsmöglichkeit plan an der Balkonbrüstung zu montieren und zu betreiben. Die Solarmodule sind so zu wählen und anzubringen, dass das Fassadenbild einheitlich wirkt. Zu beachten ist, dass die Farbgebung sich bei den Modulen in schwarz oder grau bewegen.

7. Die Gestattung der Montage steht unter der Bedingung des Nachweises einer sturmfesten Befestigung der Solarmodule und des ausreichenden Versicherungsschutzes. Die Nachweise sind unverzüglich nach Montage der Solarmodule gegenüber der Verwaltung zu erbringen.
8. Sämtliche Kosten der Baumaßnahme und deren Folgekosten sind von dem die jeweilige Anlage errichtendem Eigentümer zu tragen. Dies gilt auch für die Kosten eines etwa erforderlichen Rückbaus der Solaranlage, der aus Gründen der Erhaltung oder baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums oder mangels des Nachweises der sturmsicheren Montage und des ausreichenden Versicherungsschutzes erforderlich wird. Der Rückbau hat in einem solchen Fall durch den Wohnungseigentümer innerhalb einer von der Verwaltung hierfür gesetzten Frist zu erfolgen

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	0	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 9 Beschluss über die Erhöhung der jährlichen Rücklagenzuführung

Hinweis: Aufgrund der zu erwartenden altersbedingten Reparaturen, empfiehlt die Verwaltung die Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Rücklage.

- Derzeit 58.000,00 €/ Jahr sind jährlich 8,00 €/m² und 0,67 €/m²/ Monat
- Erhöhung auf 66.619,89 €/ Jahr sind jährlich 9,00 €/m² und 0,75 €/m²/Monat

Beschluss 14/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt zu, dass auf Grund der zu erwartenden altersbedingten Reparaturen die jährliche Zuführung zur Rücklage auf 9,00 €/m² erhöht wird.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	0	/	100.000 MEA
Nein:	0	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 10 Beschluss über die rückwirkende Anpassung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2024 rückwirkend zum 01.01.2024

Hinweis: Rein vorsorglich weist die WEG-Verwaltung bereits jetzt darauf hin, dass der derzeit noch bestehende Wirtschaftsplan 2024 den Abrechnungen, Daten und Zahlen aus dem Jahr 2022, einschließlich der bisher bereits bekannten Anpassungen von Vorauszahlungen, zugrunde lag.

Die Verwaltung empfiehlt den vorgelegten Gesamtwirtschaftsplan und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne vom 05.11.2024 ab dem 01.01.2024 mit geplanten Gesamtausgaben in Höhe von 603.547,24 € anzuerkennen. Der Wirtschaftsplan tritt rückwirkend ab dem 01.01.2024 in Kraft und behält seine Gültigkeit bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes.

Beschluss 15/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die von den Wohnungseigentümern nach Maßgabe des für das Jahr 2024 vorliegenden rückwirkenden Gesamtwirtschaftsplanes vom 05.11.2024 und den vorliegenden jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen vom 05.11.2024 jeweils zu zahlenden monatlichen Hausgeldvorschüsse. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind rückwirkend zum 01.01.2024 zu zahlen und ist zum 18.12.2024 fällig. Gerät ein Eigentümer mit einem Betrag, welcher die Höhe von 2 monatlichen Hausgeldvorschüssen erreicht in Verzug, wird der jährliche Hausgeldvorschussgesamtbetrag entsprechend Wirtschaftsplan sofort fällig.

Der Verwalter ist dann berechtigt, bei einem erforderlichen Mahnverfahren den Hausgeldvorschussjahresbetrag geltend zu machen. Scheidet der Wohnungseigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Wohnungseigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgeldvorschussraten bis zum Monat seines Ausscheidens zu bezahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird. Darüber hinaus wird der Verwalter ermächtigt, für den Fall erforderlicher gerichtlicher Geltendmachung, den fällig gestellten Hausgeldjahresbetrag einzuziehen und einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	78.713	/	100.000 MEA
Nein:	476	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.

TOP 11 Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2025

Hinweis: Die Verwaltung empfiehlt den vorgelegten Gesamtwirtschaftsplan und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne vom 05.11.2024 ab dem 01.01.2025 mit geplanten Gesamtausgaben in Höhe von 570.059,44 € anzuerkennen. Der Wirtschaftsplan tritt ab dem 01.01.2025 in Kraft und behält seine Gültigkeit bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes.

Beschluss 16/2024

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die von den Wohnungseigentümern nach Maßgabe des für das Jahr 2025 vorliegenden Gesamtwirtschaftsplanes vom 05.11.2024 und den vorliegenden jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen vom 05.11.2024 jeweils zu zahlenden monatlichen Hausgeldvorschüsse. Die neuen Hausgeldvorschüsse sind ab dem 01.01.2025 zu zahlen. Gerät ein Eigentümer mit einem Betrag, welcher die Höhe von 2 monatlichen Hausgeldvorschüssen erreicht in Verzug, wird der jährliche Hausgeldvorschussgesamtbetrag entsprechend Wirtschaftsplan sofort fällig.

Der Verwalter ist dann berechtigt, bei einem erforderlichen Mahnverfahren den Hausgeldvorschussjahresbetrag geltend zu machen. Scheidet der Wohnungseigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Wohnungseigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgeldvorschussraten bis zum Monat seines Ausscheidens zu bezahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird. Darüber hinaus wird der Verwalter ermächtigt, für den Fall erforderlicher gerichtlicher Geltendmachung, den fällig gestellten Hausgeldjahresbetrag einzuziehen und einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Der Beschlussvorschlag wurde mit

Ja:	78.713	/	100.000 MEA
Nein:	476	/	100.000 MEA
Enthaltungen:	0	/	100.000 MEA

angenommen / nicht angenommen.

Das Beschlussergebnis wurde mündlich verkündet.


SONSTIGES

Hinweis: Unter diesem Tagesordnungspunkt können alle Anliegen besprochen, aber nicht beschlossen werden.

- Aushang für Mülltrennung noch einmal prüfen, Schreiben in mehreren Sprachen für jede Wohnung
- Angebot für Security Firma einholen, die Abends Präsenz zeigen

Lahr, den 19.11.2024

Lahr, den 19.11.2024



Herr Uwe Koch
Versammlungsleiter



Berg, Alexander
- als Wohnungseigentümer-

Anlage 3 – Zusatz zum bestehenden Verwaltervertrag

Ergänzung nach Novellierung des WEG Gesetzes seit dem 01.12.2021

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(1) Zum Zwecke der Berechnung der Vorschüsse zur Kostentragung und der Erhaltungsrücklage im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG hat der Verwalter nach Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres den Gesamtwirtschaftsplan sowie die auf ihm basierenden Einzelwirtschaftspläne für das folgende Wirtschaftsjahr zu erstellen, sofern nicht die Fortgeltung der zuletzt beschlossenen Vorschüsse beschlossen wird.

(2) Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres hat der Verwalter zum Zwecke der Beschlussfassung über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG eine Jahresgesamtabrechnung sowie Jahreseinzelaufrechnungen für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erstellen. Diese Aufgabe besteht nicht, wenn mit Ablauf des Wirtschaftsjahres zugleich auch die Bestellzeit des Verwalters endet.

(3) Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres hat der Verwalter den Wohnungseigentümern den nach § 28 Abs. 4 S. 1 WEG zu erstellenden Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen und in Textform zu übermitteln.

(4) Sofern ein entsprechender Eigentümerbeschluss vorliegt, hat der Verwalter die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen (in dieser Anlage 3 aufgeführten Kosten) dieser Vereinbarung in die jeweilige Einzelabrechnung der betroffenen Einheit für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem die Sondervergütungen und Sonderaufwendungen vom WEG-Konto geflossen sind. „Betroffene Einheit“ in diesem Sinne ist die Einheit, dessen Eigentümer oder Rechtsvorgänger das Entstehen der Sondervergütung oder Sonderaufwendung verursacht hat, das heißt die Sondervergütungen und Sonderaufwendungen werden nicht personen- sondern objektbezogen verteilt.

Sondervergütung

(1) Für folgende Leistungen erhält der Verwalter nachfolgende Sondervergütungen:

(a) Außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung

Ab der zweiten Eigentümerversammlung im Jahr erhält der Verwalter EUR 350,00 brutto (inkl. MwSt.) pro Versammlung, sofern diese aus Gründen erforderlich ist, die die WEG oder einzelne Eigentümer zu vertreten haben.

(b) Hybride Wohnungseigentümerversammlung

Für den Fall, dass Wohnungseigentümer aufgrund eines Beschlusses gem. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG berechtigt sind, an einer Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Form teilzunehmen, erhält der Verwalter wegen des hiermit verbundenen Zusatzaufwands eine pauschale Sondervergütung in Höhe von EUR 500,00 brutto (inkl. MwSt.) pro Eigentümerversammlung, an der wenigstens ein Wohnungseigentümer in elektronischer Form teilnimmt.

(c) Bei Nichtteilnahme eines Eigentümers am Lastschriftverfahren erhält der Verwalter EUR 5,00 brutto (inkl. MwSt.) pro Buchung.

(d) Befindet sich ein Eigentümer mit der Zahlung von Vorschüssen im Sinne von § 28 Abs. 1 S. 1 WEG, Nachschüssen im Sinne von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG oder einer Sonderumlage mit einem Betrag in Verzug, der in der Summe zwei monatliche Vorschüsse für die betroffene Sondereigentumseinheit erreicht, erhält der Verwalter pro Mahnschreiben und Einheit EUR 10,00 brutto (inkl. MwSt.).

(e) Befindet sich ein Eigentümer mit der Zahlung von Vorschüssen im Sinne von § 28 Abs. 1 S. 1 WEG, Nachschüssen im Sinne von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG oder einer Sonderumlage mit einem Betrag in Verzug, der in der Summe zwei monatliche Vorschüsse für die betroffene Sondereigentumseinheit erreicht, erhält der



Verwalter für die Beauftragung und Information eines Rechtsanwalts samt Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen, etc. zur Vorbereitung eines gerichtlichen Beitreibungsverfahrens (Mahn- und/oder Klageverfahren) EUR 1.500,00 brutto (inkl. MwSt.) pro Verfahren.

(f) Für die Betreuung und Begleitung von Aktiv- und Passivprozessen der WEG samt Teilnahme an Gerichtsverhandlungen erhält der Verwalter eine Sondervergütung nach Zeitaufwand zu einem Stundensatz von EUR 150,00 brutto (inkl. MwSt.), auch wenn mit der Vertretung der WEG eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt ist.

(g) Für die Abwicklung von Versicherungsschäden erhält der Verwalter 4 % der Schadenssumme, maximal EUR 5.000,00 pro Jahr, auch wenn Sondereigentum betroffen ist. Soweit der Versicherer Regiekosten des Verwalters übernimmt, entfällt die Zahlungspflicht der WEG.

(h) Für die kaufmännische Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum und auf Veranlassung der WEG vorzunehmende bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum erhält der Verwalter ab einer Bausumme von EUR 5.000,00 brutto (inkl. MwSt.) im Einzelfall ein Honorar von 8,89 % der Bruttobausumme, ab 100.000,00 € brutto (inkl. MwSt.) wird im Einzelfall ein Honorar von 9,5 % der Bruttobausumme in Rechnung gestellt. Die Sondervergütung reduziert sich auf 4 % der Bruttobausumme, wenn ein externer Ingenieur bzw. Architekt mit der Bauleitung beauftragt wird.

(i) Der Verwalter ist berechtigt, diese Sondervergütungen nach Rechnungsstellung vom Girokonto der WEG abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

Zusatzleistungen aufgrund Beschlussfassung

Werden dem Verwalter durch Beschluss der Wohnungseigentümer Zusatzleistungen übertragen, die über die dieses Vertrages geregelten Aufgaben des Verwalters hinausgehen, und nimmt der Verwalter den beschlossenen Auftrag an, hat er Anspruch auf eine Zusatzvergütung von EUR 60,00 brutto (inkl. MwSt.) pro Stunde.


Aufwendungsersatz

(1) Mit der Grundvergütung sind sämtliche allgemeine Bürokosten des Verwalters (z.B. Telefon, Telefax, Büromiete, Personalkosten, Bürobedarf, Hardware, Software, etc.) abgegolten. Die Aufwendungen, die bei Durchführung der geregelten Aufgaben dieses Vertrages genannten Leistungen anfallen (insbesondere Porto, Kontoeröffnungsgebühren, Kontoführungsgebühren, Saalmieten, Mikrofonmieten etc.), sowie erforderliche Aufwendungen des Verwalters gegenüber Dritten (insbesondere Behörden) zur Erfüllung seiner Verwalteraufgaben, sind dem Verwalter auf Nachweis (Rechnungsbeleg) zu erstatten. Der Verwalter ist berechtigt, diese Aufwendungen direkt vom Girokonto der WEG zu begleichen.

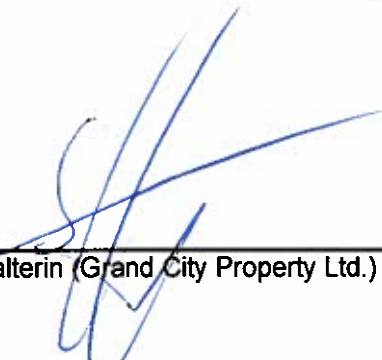
(2) Für die Anfertigung erforderlicher Kopien im Rahmen der regulären und besonderen Verwaltungstätigkeit des Verwalters laut §§ 4 bis 15 und §§ 16b und 17 dieses Vertrages sowie zur Information der Wohnungseigentümer über anhängige Beschlussklagen oder Bauvorhaben von Nachbarn sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von EUR 0,80 brutto (inkl. MwSt.) pro Seite auf Nachweis (Rechnungsbeleg) zu erstatten.

(3) Für die Anfertigung von Kopien aus Verwaltungsunterlagen auf Wunsch einzelner Eigentümer gem. § 12 Abs. 2 dieses Vertrages sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von EUR 0,80 brutto (inkl. MwSt.) pro Seite oder Erstellung von PDF und Versand per Mail in Höhe von EUR 0,50 brutto (inkl. MwSt.) auf Nachweis (Rechnungsbeleg) zu erstatten.





Eigentümer



Verwalterin (Grand City Property Ltd.)